

**Saksframlegg**

---

SÆTERBAKKEN, TESLIÅSEN OG TJØNLIE MED TILLIGGENDE OMRÅDER

KLAGEBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/118

---

Saksbehandler: Gunn Helen Lundgreen

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

**Forslag til innstilling:**

Bystyret har fått seg forelagt klager på vedtak i bystyrets sak 170/08, reguleringsplan for Sæterbakken, Tesliåsen og Tjønlien med tilliggende områder.

Bystyret tar klagen til følge, ved at vedtak om reguleringsplan for Sæterbakken, Tesliåsen og Tjønlien med tilliggende områder oppheves, jfr. plan- og bygningslovens § 27-3.

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## Trondheim kommune

### ... Sett inn saksutredningen under denne linja

#### Saksutredning:

Bystyrets vedtak i sak 170/08 om reguleringsplan for Sæterbakken, Tesliåsen og Tjønlien med tilliggende områder har blitt påklaget av en rekke hjemmelshavere innenfor planområdet. Saken legges frem for bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker på bakgrunn av at plan og bygningsloven § 27-3 andre ledd bestemmer at det tilligger bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker å forelegge klagen for bystyret med forslag til vedtak, dersom bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner grunn til å ta klagen til følge.

#### Bakgrunn

Bystyret vedtok i sak 170/08, i møte 04.12.2008, følgende:

*”Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Sæterbakken, Tesliåsen og Tjønlien med tilliggende områder.*

*Planen er vist på kart i målestokk i målestokk 1:1000, merket Panark as, datert 17.10.2005, sist endret 24.06.2008. Bestemmelsene er sist endret 17.07.2008.*

*Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.*

*Det gjøres slike endringer/tilføyelser i planen:*

- 1. Parkeringsplassen ved Vikeraurtjønna tas ut av planen. Det anlegges i stedet tre mindre parkeringsplasser med ca 30 plasser hver. En ved enden av slalåmbakken, en langs Jonsvannsvegen vest for turstiens begynnelse, og en på motsatt side av Jonsvannsvegens ved postbrakka*
- 2. Paragraf 6.2.1 i bestemmelsene: Turveier skal dreneres, gruses og lyssettes, og opparbeides med bredde som gjør det mulig å komme fram med barnevogn og lignende.*
- 3. Byggefelt B5a: Kjørvevei O5 samt gangvei O6 flyttes mot vest. Det lages et grøntdrag mot Fortunalia i felt B5a. Dette for å verne dagens bomiljø med tanke på solforhold og innsyn fra det nye byggefeltet.*
- 4. Endring av reguleringsbestemmelsene om tomteutnyttelse: 3.1.13: I felt B5a: Maks 35%*

*Adkomst til området:*

- Det lages separate adkomstveier til hhv byggeområdene rundt Tesliåsen og byggeområdene ved Sæterbakken. Dette for å få adkomstveier av mindre dimensjoner, for å unngå at bilveier krysser område T2, og for å unngå unødig inngrep i grøntområdene FGA3 og FGA4. Veiene O3 og O4 anses i stor grad som unødvendige og vil føre til unødvendig mye biltrafikk i reguleringsområdet. O4 taes ut av planen.*
- Adkomst fra Jonsvannsveien til områdene vest for Sæterbakken kan gå fra krysset O3/O2 til FA2, eller langs eksisterende vei fra FA, langs FGA3 og FGA4, til FA2.*
- Adkomst til Tesliåsen skjer fra Fortunalia, langs viste gangvei O6. Det lages ny felles adkomst fra Jonsvannsveien til Fortunalia og Tesliåsen, vest for dagens adkomst til Fortunalia som anses som trafikkfarlig.”*

Etter kunngjøring av vedtaket kom det inn seks klager. Følgende har påklaget vedtaket:

Advokatfirmaet Schjødt på vegne av Fortunalia Utbyggingsselskap AS i brev datert 29.01.2009.

## Trondheim kommune

Morten Antonsen i e-post av 29.01.2009.

Helge Mjølnerød på vegne av Stokkan Alpklubb, i e-post av 25.01.2009.

Asbjørn Johansen, i brev datert 16.01.2009

Advokat Ole Halvard Bondahl på vegne av Turid Haugen, i brev datert 26.01.2009

Kari og Willy Busch, i brev datert 22.01.2009.

Rådmannen legger til grunn at klagen er innkommet til rett tid av klageberettigete personer i saken, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Forslagsstiller Jarle Drageset i Panark as har i brev datert 16.03 kommentert klagen. På bakgrunn av bystyrets vedtak har Panark videre bedt Rambøll om å utarbeide notat om de vedtatte veiløsningene. Forslagsstillers kommentarer og notat om veiløsningene er lagt ved som saksvedlegg 2 og 3.

### Klagene

I klagen fra Turid Haugen er det gjort gjeldende at vedtaket strider mot plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1. Det anføres at kommunestyret har gått utenfor sin kompetanse ved å vedta annen atkomst enn i innstillingen fra planutvalget. Det bes om at vedtaket oppheves.

I klagen fra Kari og Willy Busch er det blant annet anført at endringen av veitrasèen vil medføre at de får en trafikkert vei like ved sin eiendom. Det anføres videre at de ikke har fått uttalt seg om de vedtatte alternativene. Det bes om at den opprinnelig foreslåtte løsningen opprettholdes.

Asbjørn Johansen har, med bakgrunn i at det endelige trasevalget ikke er avgjort, fremsendt en foreløpig klage.

Morten Antonsen har påklaget at den ene atkomstveien er forutsatt å gå over hans tomt.

Helge Mjølnerød har, på vegne av Stokkan alpklubb, påklaget den vedtatte parkeringsløsningen.

I klagen fra Schjødt er det opplyst at det ikke klages på vedtaket dersom reguleringsplanen kan deles i to. Dersom dette ikke kan gjøres er brevet imidlertid å oppfatte som en foreløpig klage.

Det vises for øvrig til klagen, som i sin helhet er vedlagt som saksvedlegg.

### Vurdering

Rådmannens innstilling til bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker ble enstemmig vedtatt i møte 09.02.2008. I byutviklingskomiteen 06.11.2008 ble innstillingen vedtatt med følgende endringer:

*Det gjøres slike endringer/tilføyelser i planen:*

1. Parkeringsplassen ved Vikeraurtjønna tas ut av planen. Det anlegges i stedet tre mindre parkeringsplasser med ca 30 plasser hver. En ved enden av slalåmbakken, en langs Jonsvannsvegen vest for turstiens begynnelse, og en på motsatt side av Jonsvannsvegens ved postbrakka
2. Paragraf 6.2.1 i bestemmelsene: Turveier skal dreneres, gruses og lyssettes, og opparbeides med bredde som gjør det mulig å komme fram med barnevogn og lignende.
3. Byggefelt B5a: Kjørevei O5 samt gangvei O6 flyttes mot vest. Det lages et grøntdrag mot Fortunalia i felt B5a. Dette for å verne dagens bomiljø med tanke på solforhold og innsyn fra det nye byggefeltet.

## **Trondheim kommune**

4. Endring av reguleringsbestemmelsene om tomteutnyttelse: 3.1.13: I felt B5a: Maks 35%.

I bystyrets møte 04.12.2008 ble reguleringsplanen vedtatt med ytterligere endringer, jf. bystyrets vedtak referert innledningsvis.

I henhold til plan og bygningsloven § 27-2 nr. 1 er utgangspunktet at bystyret skal vedta eller forkaste det forslaget som er vedtatt av bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker. Dersom bystyret ønsker å foreta endringer, kan det være en saksbehandlingsfeil å gjøre det uten ny utleggelse til offentlig ettersyn, varsling og oversendelse til berørte offentlige organ. Dersom det dreier seg om å gjøre vesentlige endringer, eller å velge alternativer som ikke har vært presentert for de berørte parter, skal forslaget sendes tilbake til bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker for ny utleggelse og med retningslinjer for det videre arbeid.

Bystyret skulle i det foreliggende tilfellet sendt saken tilbake til bygningsrådet/det faste utvalg for ny behandling, med de nå vedtatte endringer og tilføyelser som retningslinjer for planarbeidet.

Da vedtaket lider av prosessuelle mangler, anbefaler rådmannen bygningsrådet å foreslå for bystyret å ta klagen til følge ved å oppheve vedtaket. Vedtakets innhold vil for øvrig bli utredet og fulgt opp i videre planprosess.

Da vedtaket anbefales opphevet på bakgrunn av prosessuelle mangler, finner rådmannen ikke grunn til å realitetsbehandle de fremsendte klagen. Dersom vedtaket oppheves, vil klagen bli behandlet som innspill i en ny planprosess, og klagerne vil gis mulighet til å komme med nye innspill i denne planprosessen.

Etter plan- og bygningsloven § 27-3, andre ledd, har bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker kompetanse til enten å legge saken frem for bystyret med forslag til endring av vedtaket, eller treffe vedtak om at kommunen ikke skal ta klagen til følge. Dersom bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker ikke tar klagen til følge, sendes de videre til fylkesmannen, som kan opprettholde kommunens vedtak, eller sende vedtaket tilbake for ny behandling.

### **Konklusjon**

Rådmannen har vurdert saken på bakgrunn av de innkomne klagen og øvrige opplysninger, og har funnet at det er grunnlag for å ta klagen til følge.

### **... Sett inn saksutredningen over denne linja**

Rådmannen i Trondheim, 06.05.2009

Håkon Grimstad  
Kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

Vedlegg:

## **Trondheim kommune**

Saksvedlegg 1: Klager

Saksvedlegg 2: Notat fra Jarle Drageset, Panark AS, datert 12.03.2009

Saksvedlegg 3: Notat og kart med veiløsninger fra Svein Sæterbø, Rambøll, datert 02.03.2009